



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 52. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES MARKTGEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20. Dezember 2022
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aicher, Erhard
Angermaier, Hans
Betz, Michael
Betz, Wolfgang
Feuerer, Michael
Geiger, Lena
Jell, Martin
Kunze, Michael
Liebl, Lorenz
Lohmaier, Markus
Maier, Manuela
Schex, Bernhard
Schrimpf, Hans
Schweiger, Josef

Schriftführer/in

Pettinger, Christine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Marktgemeinderates

Aimer-Kollroß, Gerhard
Geiger, Florian
Keilhacker, Josef
Kellner, Carina
Lechner, Florian
Maier, Andreas

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 07.12.2022
- 2 Vorstellung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises und der **GL/849/2022** beiden im Baugebiet "Südliche Haager Straße" angestrebten Projekte durch Herrn Vögele
- 3 Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Kinderspielplatzsatzung **GL/827/2022**
- 4 Bekanntgaben und Anfragen

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Marktgemeinderates ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 07.12.2022

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 07.12.2022 wird mit folgender Anpassung genehmigt:

Beim TOP „BPlan Pemmering Nordwest“ ist ein falsches Datum enthalten, die Besprechung mit den Gemeinderäten Kunze und Angermaier fand am Donnerstag den 08.12.2022 statt.

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 2 Vorstellung der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises und der beiden im Baugebiet "Südliche Haager Straße" angestrebten Projekte durch Herrn Vögele

Sachverhalt:

Der Markt Isen beabsichtigt, im Baugebiet „Südliche Haager Straße“ ein Mehrfamilienhausgrundstück für die Schaffung von Sozialwohnungen und vier Mehrfamilienhausgrundstücke für die Schaffung von Eigentumswohnungen, die anhand von Kriterien nach dem Isener Wohnbaulandmodell vergeben werden, an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Erding zu veräußern.

Herr Vögele (Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft) stellt in der Marktgemeinderatsitzung die Wohnungsbaugesellschaft und die beiden im Baugebiet „Südliche Haager Straße“ angestrebten Projekte vor.

In einem ersten Gespräch 2021 wurde festgehalten, dass die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Erding Interesse an der Realisierung des sozialen Wohnungsbaus sowie eines Einheimischenwohnmodells in den 4 Mehrfamilienhäusern in der südl. Haager Straße hat. Dies wurde nun konkretisiert.

Im Dezember 2022 fand hierzu eine Aufsichtsratssitzung der Wohnungsbaugesellschaft statt; hier wurde das Projekt befürwortet.

In nächsten Schritt sollte der Markt Isen dann Anfang 2023 eine Bedarfsabfrage bei der Isener Bevölkerung bzgl. des Einheimischenwohnmodells durchführen:

- Interesse an verschiedenen Wohnungsgrößen: 2 Zimmer zu 50 m², 3 Zimmer zu 65 m², 4 Zimmer zu 80 – 90 m²
- Alle Wohnungen mit Balkon und Tiefgarage, Anschluss der Gebäude an das Nahwärmenetz, Vorrüstung für Aufzug und Photovoltaik in den Gebäuden vorhanden
- Preis pro m² ca. 5.000 € zzgl. ca. 17.500 € für einen Tiefgaragenstellplatz
- Bau würde nach Fertigstellung Erschließung 2024/2025 durchgeführt, Bezugsfertigkeit voraussichtlich Ende 2025/Anfang 2026 (Planungsbeginn 2023)
- EG barrierefrei.

Dieses Modell ist neu, wurde von Isen vorgeschlagen und würde erstmals in Isen realisiert.

Je nach bevorzugter Wohnungsgröße werden vermutlich 20 – 25 Wohnungen entstehen, zzgl. 6 Einheiten im sozialen Wohnungsbau.

Vom Ablauf her würde die Wohnungsbaugesellschaft die Grundstücke erwerben, dann die Genehmigungsplanung erstellen lassen, danach den Bau an einen Generalunternehmer vergeben. Mit letzterem würde ein fester Preis vereinbart, so dass danach bereits die Vermarktung begonnen werden kann. Der Markt Isen muss hierfür dann das Wohnbaulandmodell vorgeben.

Der soziale Wohnungsbau würde im gleichen Verfahren parallel dazu errichtet.

Der Markt Isen muss die Preise festlegen, zu denen

- das Grundstück für sozialen Wohnungsbau
- die Grundstücke für das Wohnbaulandmodell – ggf. gestaffelt, bei dem abgespeckten Modell ohne Einkommens- und Vermögensprüfung wäre ein höherer Verkaufspreis möglich

verkauft werden soll.

Das Grundstück für den sozialen Wohnungsbau könnte alternativ auf Erbpacht an die Wohnungsbaugesellschaft gegeben werden; je niedriger der Erbpachtzins, desto höher das Belegungsrecht für den Markt (bis zu 75 % bei 0 € Erbpacht). Erfahrungsgemäß haben Bürger außerhalb der jew. Gemeinde (mit Ausnahme der Städte) allerdings wenig Interesse, z.B. nach Isen umzuziehen, so dass die Belegung meist zu fast 100 % mit Bürgern der jew. Gemeinde erfolgt.

Die aktuellen Mieten der letzten Projekte im sozialen Wohnungsbau liegen bei 7,50 € bis 9,00 € pro m².

Die Wohnungsbaugesellschaft baut in der Regel mit regionalen Firmen, wodurch eine gute Qualität erzielt wird. Als GmbH ist sie freier in der Vergabe als eine Gemeinde.

zur Kenntnis genommen

15

TOP 3	Beratung und Beschlussfassung über den Erlass einer Kinderspielplatzsatzung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Markt Isen beabsichtigt, eine Kinderspielplatzsatzung zu erlassen. Sie regelt die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung privater Kinderspielplätze, die bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Änderung oder Nutzungsänderung von bestehenden

Gebäuden zu solchen mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen sind. Alternativ können diese Spielplätze auch abgelöst werden; mit der Ablösesumme werden dann öffentliche Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen hergestellt und/oder unterhalten.

Mehrere Gemeinden haben bereits eine entsprechende Satzung erlassen oder befinden sich im Beratungsprozess. Der vorgelegte Entwurf basiert auf den Satzungen der Stadt Erding und der Gemeinde Fraunberg und wurde zusammen mit den Gemeinden Moosinning, Forstern und der VG Hörlkofen auf die Belange unserer Gemeinden angepasst.

V.a. die in § 8 Abs. 4 Satz 3 festzusetzende Höhe der Ablöse – konkret der Abschlag, der vom jeweils geltenden Bodenrichtwert angesetzt wird – ist im Marktgemeinderat zu diskutieren.

Die Höhe der Herstellungspauschale von 150,00 €/m² wurde anhand der Angaben von Spielplatzherstellern und Freianlagenplanern festgelegt. Sie liegt derzeit im unteren Bereich dessen, was für öffentliche Spielplätze auszugeben ist.

Diskussionsverlauf:

Die Geschäftsleiterin stellt die Kalkulation der Ablöse mit 2/3, 1/2, 1/3 und 1/4 des Bodenrichtwerts vor.

Da eine Ablöse erwünscht ist, sollte sich der Betrag auf 1/3 oder 1/4 beschränken.

Das Gremium stimmt wie folgt ab:

- 2/3 des Bodenrichtwerts: 0 Stimmen
- 1/2 des Bodenrichtwerts: 0 Stimmen
- 1/3 des Bodenrichtwerts: 2 Stimmen
- 1/4 des Bodenrichtwerts: 13 Stimmen

Damit wird der Faktor mit 1/4 des Bodenrichtwerts festgesetzt.

Ändert sich der Bodenrichtwert sollte überprüft werden, ob eine Anpassung erforderlich ist.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt der Erlass der folgenden Satzung:

Satzung des Marktes Isen über die Herstellung und Ablösung von Kinderspielplätzen (Kinderspielplatzsatzung – KSpS) vom 21.12.2022

Aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Isen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) ¹Die Satzung gilt für das Gebiet des Marktes Isen. ²Sie regelt die Herstellung, Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung privater Kinderspielplätze im Sinne des Art. 7 Abs. 3 BayBO. ³Diese sind bei der Errichtung von Gebäuden bzw. der Änderung oder Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden zu solchen mit mehr als drei Wohnungen nachzuweisen. ⁴Die Satzung findet keine Anwendung auf die öffentlichen Kinderspielplätze des Marktes Isen.

- (2) ¹Bei der Ermittlung der Anzahl der Wohnungen bleiben solche außer Betracht, bei denen ein Spielplatz nach der Art der Wohnungen nicht erforderlich ist. ²Darunter fallen vor allem Studenten-, Lehrlings- Altenwohnheime.
- (3) Abweichende und weitergehende Festsetzungen in bestehenden oder künftigen Bebauungsplänen oder städtebaulichen Satzungen bleiben unberührt.

§ 2 Begriffe

- (1) **Kinderspielplätze** im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu vierzehn Jahren.
- (2) **Tatsächliche Spielplatzfläche** ist die notwendige Spielplatzfläche, die anhand der Wohnfläche berechnet wird.
- (3) **Mindestspielplatzfläche** ist die Fläche, die abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude und unabhängig von der tatsächlichen Spielplatzfläche mindestens je Gebäude vorhanden sein muss.
- (4) **Gemeinsamer Spielplatz** ist ein Spielplatz, der mehreren Wohngebäuden zur gemeinsamen Nutzung dient.
- (5) **Öffentlicher Spielplatz** ist ein Spielplatz, den der Markt Isen als Träger für die Allgemeinheit unterhält.
- (6) **Spielgeräte** sind Ausstattungsgegenstände, die zum kindlichen Spielen genutzt werden können und eigenständige bauliche Anlagen sind.
- (7) **Spielfunktion** ist die Art in der diese Spielgeräte von Kindern zum kindlichen Spielen genutzt werden können, z. B. Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und – einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

- (1) ¹Kinderspielplätze sind auf dem Baugrundstück selbst herzustellen. ²Ausnahmsweise können sie in der Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, sofern ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck dinglich zugunsten des Baugrundstücks und des Marktes Isen gesichert ist. ³Das dienende Grundstück darf maximal 200 m fußläufig entfernt vom Baugrundstück liegen. ⁴Es muss ohne Überqueren einer verkehrsreichen Straße erreichbar sein.
- (2) ¹Kinderspielplätze sollen windgeschützt, gegen öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter ausreichend abgeschirmt und von Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen ausreichend entfernt angelegt werden. ²Sie müssen gefahrlos und barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.
- (3) ¹Kinderspielplätze sollen nicht an einer Straße oder in deren nächster Nähe anliegen; ist dies nicht zu vermeiden, ist der Spielplatz so einzufrieden, dass Kinder nicht ungehindert auf die Verkehrsfläche und damit in den Gefahrenbereich gelangen können. ²Die Spielplätze sind durch diese Einfriedung gegen Eingriffe in den und aus dem öffentlichen Verkehrsraum zu sichern (Regelhöhe 1,00 m).
- (4) Kinderspielplätze müssen für Kinder jeweils in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren und der Altersgruppe von sechs bis vierzehn Jahren geeignet, nach Altersgruppen gegliedert und ausgestattet sein.

- (5) ¹Kinderspielplätze sind mit Sträuchern einzugrünen und zu durchgrünen. ²Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen geeignete, standortgerechte Bäume mit der Pflanzqualität „Hochstamm“ und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm gepflanzt werden. ³Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten.
- (6) Die Spielplätze müssen bei Nutzungsaufnahme der zugeordneten Gebäude benutzbar sein, die Bepflanzung muss spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode vollständig angelegt werden.

§ 4 Größe des Spielplatzes

- (1) ¹Die Fläche des Kinderspielplatzes (tatsächliche Spielplatzfläche) muss je 12 m² Wohnfläche 1,5 m², jedoch mindestens 60 m² betragen. ²Die Wohnfläche berechnet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) in der jeweils gültigen Fassung. ³Den Bauantragsunterlagen ist ein entsprechender rechnerischer Nachweis beizulegen. ⁴Der Kinderspielplatz ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. ⁵Zu- und Abwege zählen nicht zur Fläche des Kinderspielplatzes.
- (2) ¹Bei der Ermittlung der Spielplatzfläche bleiben Wohnungen außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach der Art der Wohnungen nicht erforderlich ist. ²Darunter fallen vor allem Studenten-, Lehrlings- Altenwohnheime.
- (3) Bei der Ermittlung der Spielplatzfläche bleiben die Wohnflächen baurechtlich bereits genehmigter Wohnungen außer Ansatz.

§ 5 Gemeinsamer Spielplatz

- (1) Gebäude, für die ein gemeinsamer Spielplatz errichtet werden soll, müssen sich auf dem gleichen Baugrundstück oder auf aneinander angrenzenden Baugrundstücken befinden; § 3 Abs. 1 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.
- (2) ¹Soll für mehrere Gebäude ein gemeinsamer Kinderspielplatz angelegt werden, werden die je Gebäude erforderlichen Spielplatzgrößen ermittelt und zusammengezählt.

§ 6 Beschaffenheit und Ausstattung des Spielplatzes

- (1) Kinderspielplätze sind entsprechend der Anlage 1 dieser Satzung ausgehend von der Anzahl der Wohneinheiten und der daraus errechneten Spielplatzfläche mit Sandspielflächen, verschiedenen ortsfesten Spielgeräten die über unterschiedliche, abwechslungsreiche Spielfunktionen verfügen, Sitzgelegenheiten und ortsfesten Abfallbehältern auszustatten.
- (2) ¹Als Spielfunktionen kommen insbesondere Rutschen, Wippen, Schaukeln, Klettergeräte und –einrichtungen, Balken, Taue, Brücken, Recke und Hangelgeräte in Betracht. ²Die Anforderungen der DIN 18034-1 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Teil 1: Anforderungen für Planung, Bau und Betrieb“ in Verbindung mit der DIN EN 1176 „Normenreihe zur Wartung und Prüfung von Spielgeräten am Spielplatz“ sind dabei zu beachten. Die genannten DIN-Normen sind im Bauamt des Marktes Isen einsehbar. Sollten diese durch DIN-Normen mit anderer Nummerierung jedoch demselben Inhalt ersetzt werden, gilt die jeweils aktuelle Norm.

§ 7 Unterhaltung und Erhaltung der Spielplätze

- (1) ¹Die Spielplätze einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. ²Schadhafte Ausstattungen sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen.
- (2) Sandspielflächen sind bei Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich zu reinigen und zu erneuern.
- (3) Die Spielplätze dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Marktes Isen aufgelöst werden.

§ 8 Ablöse der Spielplatzpflicht

- (1) ¹Der Spielplatznachweis kann auch durch Zahlung eines Ablösebetrages erbracht werden. ²Dies wird durch städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Markt Isen vereinbart.
- (2) Für Bauvorhaben, die innerhalb eines Radius von 300 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll primär ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.
- (3) Für Bauvorhaben, die sich außerhalb des 300 m Radius befinden, soll primär ein Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung hergestellt werden.
- (4) ¹Die Höhe des Ablösebetrages richtet sich nach dem zuletzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Erding veröffentlichten Bodenrichtwert für Wohnbauland für den Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, zuzüglich einer Herstellungspauschale von 150,00 €/m² pro tatsächliche Spielplatzfläche. ²Ist für den Ortsteil, in dem das Baugrundstück liegt, kein Bodenrichtwert festgesetzt, gilt der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich; ist auch hier nichts festgesetzt, gilt der niedrigste festgesetzte Bodenrichtwert für Wohnbauland. ³Die Grundstückskosten des Baugrundstücks je m² in Euro betragen ein Viertel des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung des ablösepflichtigen Bauvorhabens geltenden Bodenrichtwerts gem. Satz 1 und 2.

⁴Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel errechnet:

Ablösebetrag = (Grundstückskosten + Herstellungskosten) x tatsächliche Spielplatzfläche

⁵Berechnungsbeispiele sind in Anlage 2 zu finden.

- (5) Der Ablösebetrag wird mit Erteilung der Baugenehmigung gemäß den Vorgaben des städtebaulichen Vertrages zur Zahlung fällig.
- (6) Die Möglichkeit der Ablöse liegt im Ermessen des Marktes Isen, es besteht kein Rechtsanspruch auf Ablösung.

§ 9 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich für die Herstellung oder Unterhaltung von örtlichen Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen im Gemeindegebiet Isen verwendet.

§ 10 Abweichungen

¹In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden. ²Abweichungen sollen insbesondere bei der Errichtung von Spielplätzen in oder auf Gebäuden zugelassen werden.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. die nach dieser Satzung erforderlichen Kinderspielplätze zu dem nach § 3 Abs. 6 bestimmten Zeitpunkt nicht fertiggestellt oder benutzbar gemacht hat,
2. als Bauherr die Anforderungen nach den §§ 3 – 6 dieser Satzung oder nach einer aufgrund dieser Satzung ergangenen Anordnung hinsichtlich Größe, Lage, Zugänglichkeit, Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze nicht erfüllt,
3. die Anforderungen nach § 7 dieser Satzung bei der Unterhaltung der Spielplätze nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt oder
4. Kinderspielplätze ungenehmigt ihrer Zweckbestimmung dauernd oder vorübergehend entfremdet.

§ 12 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.01.2023 in Kraft.

Anlage 1: Ausstattung
Anlage 2: Berechnungsbeispiele

Abstimmungsergebnis: 15 : 0

TOP 4 Bekanntgaben und Anfragen

- **Carsharing**

In der Sitzung vom 10.01.2023 wird der Carsharing Verein Erding sein Konzept für Isen vorstellen und der Gemeinderat soll den Beschluss fassen, ob dieses Modell weiterverfolgt wird.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Christine Pettinger